

Etat descriptif et état des charges

suivant l'annexe aux conditions de vente déposées le 20 février 2026

pour l'immeuble appartenant (en copropriété simple, chacun pour 1/2) à : ADEMI Agim, né le 15.03.1971 et ADEMI Sahide, née le 01.02.1971, tous deux domiciliés au Chemin du Vallon 5, 1400 Yverdon-les-Bains.

Date des enchères : lundi 20 avril 2026 à 14h00, Rue des Moulins 10, BAC-Y, salle du rez inférieur, 1400 Yverdon-les-Bains.

I. Description et estimation de l'immeuble et des accessoires

COMMUNE D'YVERDON-LES-BAINS Chemin du Vallon 5

Parcelle RF no 1647 d'une surface totale de 750 m² consistant en :

<u>Couverture du sol</u>	Bâtiment(s)	111 m ²
	Place-jardin	639 m ²

<u>Bâtiments/Constructions</u>	Habitation, N° d'assurance 3256	97 m ²
	Garage, N° d'assurance 4123	14 m ²

Feuillet de dépendance : Part de 1/11^{ème} de la parcelle RF no 1645 sise sur la commune d'Yverdon-les-Bains, chemin du Vallon, consistant en : Route, chemin de 863 m²

Estimation fiscale (2014) :	Fr.	497'000.00
Estimation de l'Office des poursuites selon rapport d'expert :	Fr.	1'270'000.00

Accessoires : néant

Servitudes actives :

(D) Passage à pied et tous véhicules, ID.006-1999/000637. A la charge de Yverdon-les-Bains/1645 (RF no 006-144751 du 18.09.1973).

(D) Canalisations(s) quelconques, ID.006-1999/000638. A la charge de Yverdon-les-Bains/1645 (RF no 006-144751 du 18.09.1973).

II. Etat des charges

A. Créances garanties par gage immobilier					
N°	Créancier et titre de créance	Montant des éléments de la créance	Montant total de la créance	A déléguer à l'adjudicataire	A payer en espèces
		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
1.	<u>HYPOTHEQUES LEGALES PRIVILEGIEES :</u> Etablissement Cantonal d'Assurance contre L'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud Avenue du Grey 111 CP 6025 1001 Lausanne <u>Créance selon production :</u> -Prime partielle d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels, BAT Bâtiment, 09.2022 à 12.2025, facture No 1000484559-250004 -Intérêts 5% du 09.11.2025 au 20.04.2026 -Prime d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels, BAT Bâtiment, 01.2025 à 12.2025, facture No 1000484559-250002 -Intérêts 5% du 04.03.2025 au 20.04.2026 -Prime d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels, BAT Bâtiment, 01.2025 à 12.2025, facture No 1000484559-250003 -Intérêts 5% du 04.03.2025 au 20.04.2026 - Prime d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels, BAT Bâtiment, 01.2026 à 12.2026, facture No 1000484559-26002 -Intérêts 5% du 25.02.2026 au 20.04.2026 -Prime d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels, BAT Bâtiment, 01.2026 à 12.2026, facture No 1000484559-260003 -Intérêts 5% du 25.02.2026 au 20.04.2026 Créances garanties par hypothèques légales valables sans inscription au Registre Foncier (bordereaux émis il y a moins de 5 ans et créances individuellement inférieures à Fr. 1'000.00 – art. 87 à 89 CDPJ). <u>Gage</u> : parcelle RF no 1647 sise sur la commune d'Yverdon-les-Bains <i>Payable avant no 2</i>	125.40 2.85 367.90 21.10 20.70 1.20 20.70 0.15 431.25 3.30	994.55	994.55	

2.	<u>GAGES IMMOBILIERS :</u> Banque Raiffeisen d'Yverdon-les-Bains Avenue de la Gare 4 1401 Yverdon-les-Bains -cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 620'000.00, 1er rang, intérêt max. 10%, ID.006-2014/000582, droit de gage individuel (RF no 006-2014/4940/0 du 09.07.2014) <u>Créance selon production :</u> Capital Intérêts au 20.04.2026 Pénalité de remboursement anticipé Frais La créance totale admise à l'état des charges est inférieure à la valeur maximale de la cédule hypothécaire (art. 818 CCS). <u>Gage :</u> parcelle RF no 1647 sise sur la commune d'Yverdon-les-Bains <i>Payable après no 1</i>	516'600.00 2'872.90 14'782.00 200.00	534'454.90		534'454.90
	<u>HYPOTHEQUES LEGALES NON PRIVILEGIEES :</u> Néant				
	Totaux au jour de la vente – 20.04.2026	535'449.45	535'449.45		535'449.45

B. Autres charges (servitudes, droits personnels annotés, restrictions du droit d'aliéner, inscriptions provisoires)			
N°	Désignation des fonds dominants, de leurs propriétaires et des autres ayants droit	Nature du droit et date de sa constitution	Rang
	MENTIONS : Restriction du droit d'aliéner LPP sur la part de Ademi Agim, ID.006-2014/002300, en faveur de Caisse de retraite professionnelle de l'industrie vaudoise de la construction à Tolochenaz (RF no 006-2014/4941/0 du 09.07.2014) SERVITUDES : Aucune ANNOTATIONS : Restriction du droit d'aliéner, procédé LP c. Ademi Sahide, ID.006-2023/002024 (07.03.2023 – 006-2023/1999/0). Restriction du droit d'aliéner, procédé LP c. Ademi Agim, ID.006-2023/002025 (07.03.2023 – 006-2023/2000/0). Restriction du droit d'aliéner, procédé LP, ID.006-2023/005577 (14.12.2023 – 006-2023/13289/0). Restriction du droit d'aliéner, procédé LP c. Ademi Agim, ID.006-2024/001538 (23.02.2024 – 006-2024/1738/0). Restriction du droit d'aliéner, procédé LP c. Ademi Sahide, ID.006-2024/001539 (23.02.2024 – 006-2024/1739/0). Restriction du droit d'aliéner, procédé LP c. Ademi Agim, ID.006-2024/002458 (15.04.2024 – 006-2024/3699/0). Restriction du droit d'aliéner, procédé LP c. Ademi Agim, ID.006-2024/002823 (27.05.2024 – 006-2024/5459/0). Restriction du droit d'aliéner, procédé LP c. Ademi Sahide, ID.006-2024/003335 (28.06.2024 – 006-2024/6927/0). Restriction du droit d'aliéner, procédé LP c. Ademi Agim, ID.006-2024/003904 (22.08.2024 – 006-2024/8911/0). Restriction du droit d'aliéner, procédé LP c. Ademi Sahide, ID.006-2024/005646 (04.11.2024 – 006-2024/11816/0). Restriction du droit d'aliéner, procédé LP c. Ademi Agim, ID.006-2025/002025 (31.03.2025 – 006-2025/3264/0). Restriction du droit d'aliéner, procédé LP c. Ademi Sahide, ID.006-2025/002415 (05.05.2025 – 006-2025/4698/0). Eventuelles inscriptions ultérieures de nouvelles annotations de restriction du droit d'aliéner consécutives à des saisies réservées.	Voir ci-contre Voir ci-contre Voir ci-contre Voir ci-contre Voir ci-contre Voir ci-contre Voir ci-contre Voir ci-contre Voir ci-contre Voir ci-contre Voir ci-contre Voir ci-contre Voir ci-contre	Postérieure au gage immobilier Sera radiée lors du transfert de propriété Sera radiée lors du transfert de propriété Sera radiée lors du transfert de propriété Sera radiée lors du transfert de propriété Sera radiée lors du transfert de propriété Sera radiée lors du transfert de propriété Sera radiée lors du transfert de propriété Sera radiée lors du transfert de propriété Sera radiée lors du transfert de propriété Sera radiée lors du transfert de propriété

Feuillet de dépendance RF no 1645 :

Mention :

-Règlement de copropriété ID.006-1997/000382 (mention du 18.09.1973 sous RF no 006-144751) ;

Servitudes :

-(C) Canalisation(s) d'eau ID.006-1999/003131 en faveur de la commune d'Yverdon-les-Bains (RF no 006-126646 du 27.03.1963)

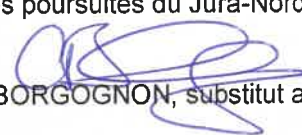
-(C) Passage à pied et tous véhicules ID.006-1999/000637 en faveur de Yverdon-les-Bains/1641, 1642, 1643, 1644, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1681, 2390 et 2578 (RF no 006-144751 du 18.09.1973)

-(C) Canalisation(s) quelconques ID.006-1999/000638 en faveur de Yverdon-les-Bains/1641, 1642, 1643, 1644, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1681, 2390 et 2578 (RF no 006-144751 du 18.09.1973)

-(C) Plantations, clôtures : utilisation de mur vert et d'accès ID.006-1999/003159 en faveur de Yverdon-les-Bains/2578 (RF no 006-181830 du 02.04.1990)

Yverdon-les-Bains, le 17 février 2026

Office des poursuites du Jura-Nord vaudois


Cindy BORGOGNON, substitut adjointe